

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 007449

на передачу в аренду городских земель

г. Калининград

"21" 02 _____ 2006 года

СТОРОНЫ:

Мэрия г. Калининграда, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице вице-мэра города, председателя Комитета муниципального имущества г. Калининграда **Коваленко Александра Борисовича**, действующего на основании постановления мэра г. Калининграда от 12.04.2004 года №879, доверенности мэра города Калининграда от 06.05.2005 года №318ж, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Юниксбалт»** в лице генерального директора **Камалутдинова Андрея Валерьевича**, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г.Калининграду 26.07.2005 года, основной государственный регистрационный номер 1053900095413, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили договор (далее по тексту **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии со ст. 36 Земельного Кодекса РФ, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 07.10.2005 года 39-АА №330207, кадастрового плана земельного участка от 17.07.2005 года №10391 **Арендодатель** предоставляет **Арендатору**, а **Арендатор** принимает в аренду сроком на 49 (сорок девять) лет земельный участок из земель поселений с кадастровым номером 39:15:11 10 04 : 0011 площадью 0,3009 га по Проспекту Мира, 83 в Октябрьском районе г.Калининграда в границах, обозначенных в приложении №1 к настоящему **Договору**.

1.2. Местонахождение и границы земельного участка **Арендатору** указаны на местности, план границ земельного участка прилагается к настоящему **Договору** и составляет с ним неразрывное целое (приложение №1).

1.3. Земельный участок, указанный в пункте 1.1. **Договора**, находится в 1-6-п экономико-планировочной оценочной зоне и предоставляется под существующее здание детского сада.

Коэффициент по виду целевого использования земельного участка на 2005 год и на 2006 год K1=1 – код коэффициента 1.00.

1.4. Характеристика земельного участка, передаваемого в аренду:

- а) зеленые насаждения: деревья, кустарник ;
- б) наличие строений и сооружений: 2-х этажное здание детского сада;
- в) водная поверхность: отсутствует;
- г) зоны с особым режимом использования (водоохранные зоны, прибрежные полосы и т.п) – нет.

1.5. Ограничения в использовании и обременения земель согласно техническим условиям городских инженерных служб, центра санэпиднадзора, пожарной инспекции, ГИБДД.

2. СРОКИ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 07.10.2005 года, с момента регистрации права собственности на недвижимое имущество и действует до 07.10.2054 года.

2.2. **Договор** является заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области и действует до окончания срока аренды земельного участка (пункт 2.1. **Договора**) или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего **Договора**.

3. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ.

3.1. Использовать земельный участок (п.1.1) исключительно для целей, обозначенных в п. 1.3. настоящего Договора.

3.2. Не изменять границы земельного участка без разрешения **Арендодателя**.

3.3. Соблюдать действующее законодательство.

3.4. Не проводить работ, ведущих к ухудшению экологических характеристик земельного участка.

3.5. Арендатор вправе передать арендные права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, внести их в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего Договора. Указанные действия по передаче прав и обязанностей по Договору оформляются путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору (если переход права собственности на объект недвижимости зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области).

Наличие задолженности по арендной плате по настоящему Договору и (или) неуплаченной неустойки является основанием для отказа Арендодателя от подписания указанного выше соглашения к Договору.

3.6. Право на сдачу земель в субаренду не предусмотрено настоящим **Договором**, однако, может быть установлено дополнительно. Разрешение на сдачу земельного участка (его части) в субаренду дается на основании постановления мэра г. Калининграда в случае изменения или уточнения целевого назначения земельного участка (его части). В иных случаях устанавливается на основании соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.7. В случае сдачи в аренду или пользование здания, помещения, строения, сооружения, находящегося на земельных участках, предоставленных по настоящему **Договору**, **Арендатор** уплачивает арендную плату за часть (долю) земельного участка, занятую (предназначенную) для обслуживания переданного по договору аренды или пользования здания, помещения, строения, сооружения пропорционально площади здания, помещения, строения или сооружения по полным ставкам арендной платы за землю с учетом вида целевого использования земель и категории субарендатора (пользователя) в том случае, если коэффициенты по виду использования земель и категории субарендатора (пользователя) не ниже коэффициентов К1 (п.1.3.) и К2 (п.4.5.), применяемых к **Арендатору**.

3.9. Арендатор обязан в течение 3-х месяцев с момента подписания настоящего Договора, уточнить разрешенное использование земельного участка и обратиться в Комитет муниципального имущества г.Калининграда для внесения изменений в Договор аренды земельного участка в части коэффициента по виду использования земельного участка (К 1) и коэффициента по категории Арендатора (К2).

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. В течение всего срока аренды земельного участка **Арендатор** уплачивает арендную плату за предоставленный земельный участок.

4.2. Арендная плата исчисляется с 07.10.2005 года.

4.3. Арендатор обязан ежеквартально, не позднее 10 дней по окончании каждого квартала (за исключением IV квартала, плата за который вносится не позднее 25 ноября текущего года), вносить арендную плату на р/с 40101810000000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области, БИК 042748001 Управление федерального казначейства МФ РФ по Калининградской области (Комитет муниципального имущества города Калининграда), ИНН 3903010414, КПП 390401001, ОКАТО 27401000000, код бюджетной классификации 028 1 11 05011 91 0000 120.

Арендная плата за период с 07.10.2005 года по 31.03.2006 года вносится Арендатором в течение 30 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Ставка арендной платы составляет:

- 70,24 руб. за 1 квадратный метр в год на 2005 год и на 2006 год.

4.5. Для расчета арендной платы применять коэффициент по категории арендатора на 2005 год и на 2006 год $K_2=1$ (код коэффициента 2.00.) и коэффициент по виду использования земельного участка K_1 , указанный в пункте 1.3.

4.6. Арендодатель изменяет размеры ставок арендной платы и (или) расчетных коэффициентов по виду использования земель и по категории арендатора на текущий год в централизованном порядке путем принятия органами местного самоуправления соответствующих нормативных актов. Нормативные акты, устанавливающие размеры ставок арендной платы и расчетных коэффициентов, публикуются в официальном печатном издании органов местного самоуправления г. Калининграда (газета «Гражданин»).

Изменение размера арендной платы в связи с изменением ставки арендной платы и (или) размера расчетных коэффициентов в установленном органами местного самоуправления порядке и сроки является обязательным для сторон (без перезаключения **Договора** или подписания дополнительного соглашения к **Договору**);

4.7. **Арендатор** обязан ежегодно, **не позднее 30 марта**, обращаться в Комитет муниципального имущества г. Калининграда для уточнения ставки арендной платы, коэффициентов по видам использования земельного участка и категории арендатора.

4.8. До принятия нормативно-правовых актов, касающихся изменения ставок арендной платы за землю, **Арендатор** уплачивает арендную плату за текущий период по утвержденным ставкам предыдущего года в сроки, указанные в пункте 4.3. **Договора**, с последующим перерасчетом и компенсацией разницы в суммах в месячный срок после утверждения новых ставок на текущий год.

4.9. Контроль за уплатой арендной платы за землю ведет Комитет муниципального имущества г. Калининграда.

4.10. Декларация по арендной плате за землю представляется **Арендатором** в Комитет муниципального имущества г. Калининграда по 30 марта каждого года, первоначальная декларация представляется в течение 30 дней после регистрации **Договора**.

4.11. В случае неуплаты арендной платы в установленный **Договором** срок (п. 4.3), **Арендатор** уплачивает пеню в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.12. Штрафные санкции:

а) в случае несвоевременного предоставления **Арендатором** декларации по арендной плате (п. 4.10.) в Комитет муниципального имущества г. Калининграда с него взимается штраф в размере 10 процентов от суммы арендной платы;

б) в случае неоднократной (2 и более раз подряд) неуплаты или неполной уплаты **Арендатором** арендной платы (п.4.3.) с него взимается штраф в размере 20 процентов суммы задолженности по арендной плате.

в) в случае использования земельного участка не по целевому назначению с **Арендатора** взимается штраф в размере двойной ставки арендной платы за период с момента установления нарушения до момента его устранения.

г) в случае не предоставления представителям **Арендодателя** платежных документов, учредительных документов и документов, подтверждающих право пользования объектами недвижимости, расположенными на предоставленном земельном участке, при проведении ими выездной проверки соблюдения условий **Договора**, с **Арендатора** взимается штраф в размере 10% от суммы арендной платы за текущий квартал.

4.13. Пени и штрафы начисляются Комитетом муниципального имущества г. Калининграда и перечисляются **Арендатором** на расчетный счет, указанный в п. 4.3..

4.14. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает **Стороны** от выполнения лежащих на них обязательств по **Договору**.

4.15. В случае не использования земельного участка (его доли, части) по целевому назначению арендная плата взимается в двойном размере.

4.16. При изменении категории **Арендатора** и (или) вида целевого использования земельного участка в п.1.3. и (или) п.4.5. **Договора** вносятся изменения путем составления дополнительного соглашения к настоящему **Договору**.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

5.1. **Арендатор** имеет право:

5.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных **Договором**.

5.1.2. Строительства зданий и сооружений в соответствии с утвержденным проектом и действующим законодательством после получения разрешения на строительство.

5.1.3. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, а также убытков, причиненных ему юридическими, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного, природоохранного законодательств.

5.1.4. Заключить договор аренды на новый срок по истечении срока действия настоящего **Договора** (при наличии согласия **Арендодателя** и отсутствии нарушений условий настоящего **Договора** **Арендатором**).

5.2. **Арендатор** обязан:

5.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с его целевым назначением (п.1.3).

5.2.2. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.3. Исполнять обязательные предписания **Арендодателя** по вопросам охраны земель, устранения нарушений земельного законодательства, установленные в результате осуществления муниципального земельного контроля.

5.2.4. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям, расположенным на территории арендуемого участка для ремонта и обслуживания лицам, в собственности которых эти объекты находятся.

5.2.6. Возмещать **Арендодателю** убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.7. Своевременно вносить арендную плату за землю в соответствии с разделом 4 настоящего **Договора**.

5.2.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок представителям **Арендодателя** для осмотра земельного участка и проверки соблюдения условий **Договора**.

5.2.9. Предоставлять копии платежных документов по арендной плате за землю и документов, удостоверяющих право собственности или иные имущественные права на здание (его часть), сооружение (его часть), находящееся на земельном участке по запросу представителя **Арендодателя**.

5.2.10. Письменно уведомить **Арендодателя** не менее, чем за 30 дней до окончания срока аренды о желании заключить договор аренды на новый срок.

5.2.11. В случае отчуждения объекта недвижимого имущества (его части), расположенного (ой) на арендованном земельном участке, другому юридическому или физическому лицу, в срок не позднее 15

календарных дней после перехода права собственности, уведомить **Арендодателя** об этом и обратиться к **Арендодателю** с заявлением о расторжении (внесении изменений) настоящего **Договора**.

5.2.12. Об изменении почтового адреса, адреса места нахождения органа управления и (или) названия **Арендатор** обязан письменно известить **Арендодателя** в десятидневный срок с даты такого изменения.

5.2.13. В случае досрочного расторжения Договора аренды земельного участка по причинам нарушения **Арендатором** действующего законодательства или условий настоящего Договора, права на недвижимость, оставленную собственником на земельном участке, определяются в порядке, установленном п.2.ст.272 ГК РФ.

5.2.14. Исполнять обязанности, предусмотренные Правилами благоустройства г. Калининграда, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 10 июля 1998 г. № 424.

5.2.15. Для вывоза твердых бытовых отходов заключать договоры с жилищно-коммунальными предприятиями (МП "Чистота"), либо с организацией, предоставляющей такие услуги.

5.2.16. С отделами профилактической дезинфекции госсанэпиднадзора (ГП "Дезинфекционист") заключать договоры на проведение сплошной систематической дератизации, дезинсекции и профилактической дезинфекции для борьбы с насекомыми и грызунами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при существенном нарушении Договора: использовании земельного участка не по целевому назначению, при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более двух раз подряд.

6.1.2. Контролировать соблюдение **Арендатором** законодательства об использовании и охране земель, сроков использования земельного участка, установленных настоящим Договором, проверять соответствие использования земельного участка целям, установленным в п.1.3. Договора.

6.1.3. В случаях, установленных законодательством РФ и Договором, принимать в одностороннем порядке решения о прекращении действия настоящего Договора, изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Возмещение понесенных при этом убытков производится в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

6.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

6.1.5. Давать обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земли, устранения нарушений земельного законодательства (муниципальный земельный контроль, осуществляемый в порядке, установленном нормативными актами органов местного самоуправления г. Калининграда).

6.1.6. Вносить с согласия **Арендатора**, а в случае его отказа - в судебном порядке - необходимые изменения и уточнения в настоящий **Договор** в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не нарушать прав **Арендатора**, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

6.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ и условиями настоящего договора.

7.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

8. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

9. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством РФ, в случаях, указанных в п.6.1.1., а также в случае отчуждения недвижимости, принадлежащей арендатору на праве собственности и находящейся на земельном участке, указанном в п.1.1.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон в случае совершения сделки купли-продажи, мены, дарения или других, заключенных в установленном порядке, сделок по отчуждению недвижимости.

9.3. Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено Арендодателем в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством РФ. При этом порядок компенсации Арендатору собственных затрат, упущенной выгоды определяется в соответствии с действующим законодательством.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

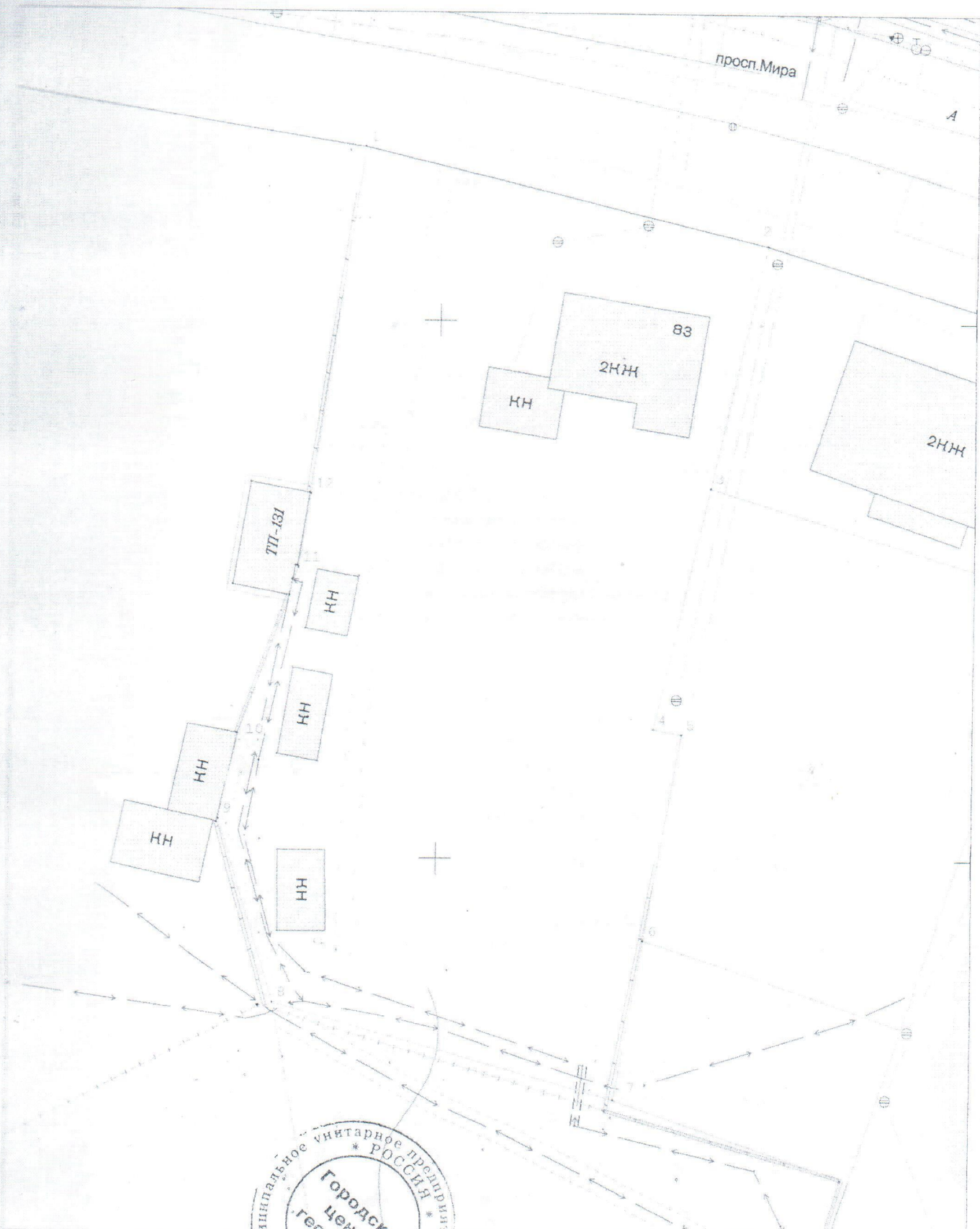
10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (кроме изменения размеров арендной платы) должны быть совершены в виде дополнительных соглашений.

10.2. Если после вступления в силу настоящего Договора будет принят какой-либо нормативно - правовой акт органов местного самоуправления г. Калининграда, создающий для Арендатора более благоприятные условия, чем условия настоящего Договора, то Арендодатель по письменному заявлению Арендатора обязуется внести необходимые изменения в Договор с тем, чтобы предоставить Арендатору возможность использования условий, вытекающих из этого акта.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру: Арендатору, Арендодателю, Управлению Федеральной регистрационной службы по Калининградской области, Комитету муниципального имущества г. Калининграда, Агентству по имуществу Калининградской области.

10.4. Договор является актом приема-передачи земельного участка.

10.5. Настоящий Договор подлежит в срок не позднее трех месяцев с момента подписания его обеими сторонами государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.



Площадь участка 0,3009 га.		2006	25-В-13,14; 35-А-1,2	Заявка № 00175 от 17.01.2006 к Договору № 007449		
Карта (план) границ земельного участка						
Дек.план	Дело № 143.		Октябрьский район	Масштаб	Лист	Листов
Директор	Глеза Л.И.	18.01.06	просп.Мира 83	1:500	1	1
Нач.отдела	Бречка А.И.	18.01.06	ООО "Юниксбалт"	Городской центр геодезии		
Геодезист	Глеза С.А.	18.01.06				
Должность	Фамилия	Подпись				

11. ПРИЛОЖЕНИЕ:

11.1. План границ земельного участка на местности.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ :

Мэрия города Калининграда
236040, г. Калининград,
Площадь Победы-1
тел. 21-48-98

За Арендодателя:

Вице-мэр города
Председатель Комитета муниципального
имущества Калининграда
А.Б. Коваленко
Согласовано:
Руководитель
Агентства по имуществу
Калининградской области

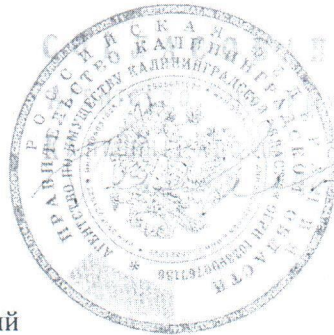


АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Юниксбалт»
г. Калининград, ул. Менделеева, 2.
ИНН 3905066966

За Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Юниксбалт»
А.В. Камалутдинов



А.А. Боград

Начальник Управления земельных отношений
Комитета муниципального имущества
города Калининграда

С.А.Вишневский

Начальник правового Управления
мэрии города Калининграда

Г.А. Варфоломеева